

付3 持家の帰属家賃ウエイトの作成

(1) ウェイトに用いる「持家の帰属家賃」

5年ごと（基準年の前年）に実施される全消（2015年基準においては2014年全消）において推計⁴⁶される「持家の帰属家賃」を用いる。家計調査と全消の調査市町村は、次のように対応させる。

ア 都道府県庁所在市及び都市階級が中都市以上の市については、表章されている当該市の値を用いる。

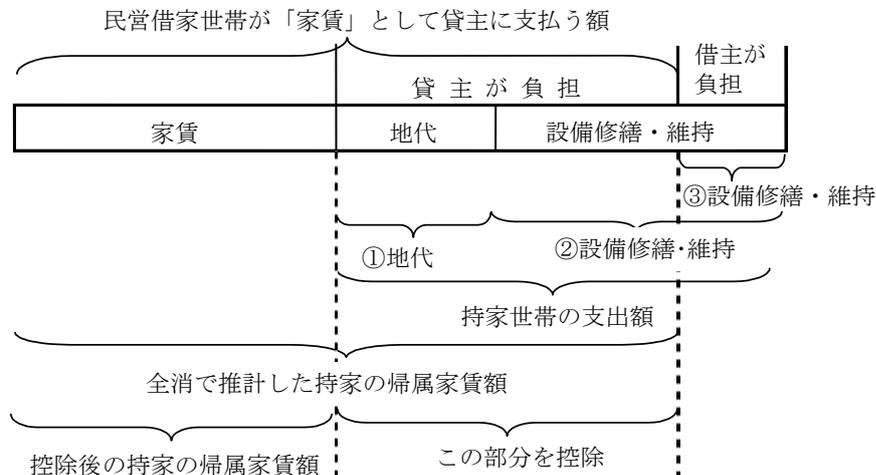
イ 上記ア以外の市町村については、標本数を考慮し、当該市町村が属する県内経済圏⁴⁷の値を用いる。

(2) 概念上貸主が負担する地代及び設備修繕・維持費の控除

全消における持家の帰属家賃は、概念上、貸主が負担する地代や設備修繕・維持費が含まれているが、これらは持家世帯が支出する地代等と重複計上になるため、これらの金額を控除する。

この控除額については、全消の結果を用いて、地域別に次のように求める。

控除後の持家の帰属家賃額
 = 全消で推計した持家世帯の持家の帰属家賃額 - ①全消の持家世帯の「地代」 - ②全消の持家世帯の「設備修繕・維持」 + ③全消の民営借家世帯の「設備修繕・維持」⁴⁸



(3) 水準の調整

ア 家計調査ベースへの調整

下式から算出した調整率を上記(2)で算出した全消ベースの控除後の持家の帰属

⁴⁶ 詳しくは「Ⅲ 付3 [参考] 2014年全消における「持家の帰属家賃」の推計方法について」参照。

⁴⁷ 都道府県内を経済活動の状態あるいは産業の状態などにより、全消独自に区分したもので、都道府県ごとに市区町村をいくつかのブロックにまとめて設定している。

⁴⁸ 通常民営借家世帯（借主）が負担すると考えられる（軽微な）「設備修繕・維持」。

家賃に乗じて、2014年9～11月⁴⁹における家計調査ベースの持家の帰属家賃とする。
調整率は地方別に算出し、その地方の市町村に一律に適用する。

$$\text{調整率} = \frac{\text{2014年9～11月の家計調査の平均消費支出金額}}{\text{2014年全消の消費支出金額}} \times 100$$

イ 2015年平均に調整

上記アで算出した持家の帰属家賃は、2014年9～11月における推計値であるので、下式から算出した消費者物価指数の変化率（以下「CPI変化率」という。）を乗じる。使用する指数は2010年基準の「持家の帰属家賃」指数である。

CPI変化率の計算に用いる指数は、当該市町村が属する地方別指数とする。

$$\text{CPI変化率} = \frac{\text{2015年平均「持家の帰属家賃」指数}}{\text{2014年9～11月の「持家の帰属家賃」指数の単純平均}} \times 100$$

(4) 全世帯1世帯当たりの持家の帰属家賃額の算出

上記(3)で算出した持家の帰属家賃は、持家世帯1世帯当たりの金額となっているので、借家全体を含めた全世帯1世帯当たりの持家の帰属家賃を算出するため、これに持家率を乗じる。

持家率は、2013年住宅・土地統計調査（統計法に基づく基幹統計調査。以下「住調」という。）の結果を、次のように対応させる。

ア 21大都市⁵⁰については、当該市の持家率を用いる。

イ 上記ア以外の市町村については、その市町村が属する都道府県の持家率(21大都市を除く。)を用いる。

(5) 持家の帰属家賃の分割

「持家の帰属家賃」指数は「木造小住宅」、「木造中住宅」、「非木造小住宅」及び「非木造中住宅」の4区分から算出するので、住調の結果から算出した市町村別の分割比を用いて、上記(4)で求めた持家の帰属家賃を分割し、区分別ウエイトを作成する。

なお、沖縄県の分割比は県内一律とする。

⁴⁹ 2014年全消の調査期間が2014年9～11月であるため。

⁵⁰ 2013年10月1日現在の政令指定都市（札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市）及び東京都区部。

[参考] 2014年全消における「持家の帰属家賃」の推計方法について

持家の帰属家賃の推計に当たっては、最初に、2013年10月に実施された住調の民営借家（設備専用）の個別データを用いて、全国を4ブロック（推計地域区分）に分け、それぞれについて、住宅の構造、建築時期、延べ床面積などを説明変数とする家賃関数を仮定して、回帰計算（最小二乗法）により係数を決定した。

〈回帰式〉

$$\ln \frac{y(i)}{S} = \left(a_i + \sum_j b_{i,j} x_{i,j} + c_i \ln S \right)$$

$y(i)$: 推計地域区分(i)における家賃 (円)

i : 推計地域区分

- 1 東京都
- 2 関東3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）
- 3 近畿3府県（京都府、大阪府、兵庫県）
- 4 その他の道県

$x_{i,j}$: 住宅の属性を表すダミー変数

S : 延べ床面積 (平方メートル) ※業務用面積を除いた面積

$a_i, b_{i,j}, c_i$: 偏回帰係数

次に、全消の調査世帯のうち持家世帯について、上記で決定した家賃関数に個々の世帯の住宅に関する情報を当てはめて得られる値に、2010年基準消費者物価指数の全国の「民営家賃」の2014年10月（全消実施時）の指数値と2013年10月（住調実施時）の指数値の比を乗じた推計値をもって、当該世帯の持家の帰属家賃とした。

なお、推計に用いたダミー変数及び偏回帰係数は別表1及び別表2のとおりである。

別表1 2014年全消における推計地域区分別ダミー変数ごとの偏回帰係数

東京都 (i = 1)

ダミー変数		偏回帰係数	
切片		a_1	9.76544
延べ床面積対数		c_1	-0.50223
住宅の構造	$x_{1:1}$ 木造一戸建	$b_{1:1}$	0
	$x_{1:2}$ 防火木造一戸建	$b_{1:2}$	0.08077
	$x_{1:3}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の一戸建	$b_{1:3}$	0.16409
	$x_{1:4}$ その他の一戸建	$b_{1:4}$	0
	$x_{1:5}$ 木造共同住宅	$b_{1:5}$	0.05146
	$x_{1:6}$ 防火木造共同住宅	$b_{1:6}$	0.07659
	$x_{1:7}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の共同住宅	$b_{1:7}$	0.18561
	$x_{1:8}$ その他の共同住宅	$b_{1:8}$	0.12735
	$x_{1:9}$ 木造のその他	$b_{1:9}$	0
	$x_{1:10}$ 防火木造のその他	$b_{1:10}$	0.10382
	$x_{1:11}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造のその他	$b_{1:11}$	0.14548
	$x_{1:12}$ その他のその他 (構造のその他×建て方のその他)	$b_{1:12}$	0
建築時期	$x_{1:13}$ 2011-(H23-)	$b_{1:13}$	0
	$x_{1:14}$ 2006-2010(H18-22)	$b_{1:14}$	0.02045
	$x_{1:15}$ 2001-2005(H13-17)	$b_{1:15}$	-0.03205
	$x_{1:16}$ 1996-2000(H8-12)	$b_{1:16}$	-0.05359
	$x_{1:17}$ 1991-1995(H3-7)	$b_{1:17}$	-0.10706
	$x_{1:18}$ 1981-1990(S56-H2)	$b_{1:18}$	-0.14827
	$x_{1:19}$ 1971-1980(S46-55)	$b_{1:19}$	-0.20785
	$x_{1:20}$ -1970(S45)	$b_{1:20}$	-0.31743
地域	$x_{1:21}$ 地域0	$b_{1:21}$	0
	$x_{1:22}$ 地域1	$b_{1:22}$	-0.18071
	$x_{1:23}$ 地域2	$b_{1:23}$	-0.34761
	$x_{1:24}$ 地域3	$b_{1:24}$	-0.51762
	$x_{1:25}$ 地域4	$b_{1:25}$	-0.66738
	$x_{1:26}$ 地域5	$b_{1:26}$	-1.07243

関東3県 (i = 2)

ダミー変数		偏回帰係数	
切片		a_2	9.63055
延べ床面積対数		c_2	-0.56634
住宅の構造	$x_{2:1}$ 木造一戸建	$b_{2:1}$	0
	$x_{2:2}$ 防火木造一戸建	$b_{2:2}$	0.09881
	$x_{2:3}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の一戸建	$b_{2:3}$	0.13331
	$x_{2:4}$ その他の一戸建	$b_{2:4}$	0
	$x_{2:5}$ 木造共同住宅	$b_{2:5}$	0.05222
	$x_{2:6}$ 防火木造共同住宅	$b_{2:6}$	0.0871
	$x_{2:7}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の共同住宅	$b_{2:7}$	0.16046
	$x_{2:8}$ その他の共同住宅	$b_{2:8}$	0.08694
	$x_{2:9}$ 木造のその他	$b_{2:9}$	0.05364
	$x_{2:10}$ 防火木造のその他	$b_{2:10}$	0.12942
	$x_{2:11}$ 鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造のその他	$b_{2:11}$	0.1091
	$x_{2:12}$ その他のその他 (構造のその他×建て方のその他)	$b_{2:12}$	0
建築時期	$x_{2:13}$ 2011-(H23-)	$b_{2:13}$	0
	$x_{2:14}$ 2006-2010(H18-22)	$b_{2:14}$	-0.01334
	$x_{2:15}$ 2001-2005(H13-17)	$b_{2:15}$	-0.05331
	$x_{2:16}$ 1996-2000(H8-12)	$b_{2:16}$	-0.05573
	$x_{2:17}$ 1991-1995(H3-7)	$b_{2:17}$	-0.11706
	$x_{2:18}$ 1981-1990(S56-H2)	$b_{2:18}$	-0.17362
	$x_{2:19}$ 1971-1980(S46-55)	$b_{2:19}$	-0.24548
	$x_{2:20}$ -1970(S45)	$b_{2:20}$	-0.31536
地域	$x_{2:21}$ 地域0	$b_{2:21}$	0
	$x_{2:22}$ 地域1	$b_{2:22}$	-0.20417
	$x_{2:23}$ 地域2	$b_{2:23}$	-0.32843
	$x_{2:24}$ 地域3	$b_{2:24}$	-0.41283
	$x_{2:25}$ 地域4	$b_{2:25}$	-0.51764
	$x_{2:26}$ 地域5	$b_{2:26}$	-0.65053

近畿3府県 (i = 3)

ダミー変数		偏回帰係数		
切片		a_3	9.44092	
延べ床面積対数		c_3	-0.5642	
住宅の構造	$X_{3:1}$	木造一戸建	$b_{3:1}$	0
	$X_{3:2}$	防火木造一戸建	$b_{3:2}$	0.12699
	$X_{3:3}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の一戸建	$b_{3:3}$	0.14894
	$X_{3:4}$	その他の一戸建	$b_{3:4}$	0
	$X_{3:5}$	木造共同住宅	$b_{3:5}$	0.08503
	$X_{3:6}$	防火木造共同住宅	$b_{3:6}$	0.16948
	$X_{3:7}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の共同住宅	$b_{3:7}$	0.25531
	$X_{3:8}$	その他の共同住宅	$b_{3:8}$	0.23087
	$X_{3:9}$	木造のその他	$b_{3:9}$	0.02245
	$X_{3:10}$	防火木造のその他	$b_{3:10}$	0.11273
	$X_{3:11}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造のその他	$b_{3:11}$	0.20261
	$X_{3:12}$	その他のその他 (構造のその他×建て方のその他)	$b_{3:12}$	0
建築時期	$X_{3:13}$	2011-(H23-)	$b_{3:13}$	0
	$X_{3:14}$	2006-2010 (H18-22)	$b_{3:14}$	0
	$X_{3:15}$	2001-2005 (H13-17)	$b_{3:15}$	-0.02074
	$X_{3:16}$	1996-2000 (H8-12)	$b_{3:16}$	-0.05912
	$X_{3:17}$	1991-1995 (H3-7)	$b_{3:17}$	-0.1034
	$X_{3:18}$	1981-1990 (S56-H2)	$b_{3:18}$	-0.15336
	$X_{3:19}$	1971-1980 (S46-55)	$b_{3:19}$	-0.2283
	$X_{3:20}$	-1970 (S45)	$b_{3:20}$	-0.35101
地域	$X_{3:21}$	地域0	$b_{3:21}$	0
	$X_{3:22}$	地域1	$b_{3:22}$	-0.12103
	$X_{3:23}$	地域2	$b_{3:23}$	-0.2404
	$X_{3:24}$	地域3	$b_{3:24}$	-0.34843
	$X_{3:25}$	地域4	$b_{3:25}$	-0.42556
	$X_{3:26}$	地域5	$b_{3:26}$	-0.72372

その他の道県 (i = 4)

ダミー変数		偏回帰係数		
切片		a_4	8.95921	
延べ床面積対数		c_4	-0.58162	
住宅の構造	$X_{4:1}$	木造一戸建	$b_{4:1}$	0
	$X_{4:2}$	防火木造一戸建	$b_{4:2}$	0.09805
	$X_{4:3}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の一戸建	$b_{4:3}$	0.10328
	$X_{4:4}$	その他の一戸建	$b_{4:4}$	0
	$X_{4:5}$	木造共同住宅	$b_{4:5}$	0.13868
	$X_{4:6}$	防火木造共同住宅	$b_{4:6}$	0.18745
	$X_{4:7}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造の共同住宅	$b_{4:7}$	0.24119
	$X_{4:8}$	その他の共同住宅	$b_{4:8}$	0.22189
	$X_{4:9}$	木造のその他	$b_{4:9}$	0
	$X_{4:10}$	防火木造のその他	$b_{4:10}$	0.15991
	$X_{4:11}$	鉄筋・鉄骨コンクリート造及び鉄骨造のその他	$b_{4:11}$	0.19732
	$X_{4:12}$	その他のその他 (構造のその他×建て方のその他)	$b_{4:12}$	-0.20735
建築時期	$X_{4:13}$	2011-(H23-)	$b_{4:13}$	0
	$X_{4:14}$	2006-2010 (H18-22)	$b_{4:14}$	-0.02189
	$X_{4:15}$	2001-2005 (H13-17)	$b_{4:15}$	-0.05559
	$X_{4:16}$	1996-2000 (H8-12)	$b_{4:16}$	-0.09661
	$X_{4:17}$	1991-1995 (H3-7)	$b_{4:17}$	-0.1553
	$X_{4:18}$	1981-1990 (S56-H2)	$b_{4:18}$	-0.22752
	$X_{4:19}$	1971-1980 (S46-55)	$b_{4:19}$	-0.31214
	$X_{4:20}$	-1970 (S45)	$b_{4:20}$	-0.45394
地域	$X_{4:21}$	地域0	$b_{4:21}$	0
	$X_{4:22}$	地域1	$b_{4:22}$	0.03812
	$X_{4:23}$	地域2	$b_{4:23}$	0.10064
	$X_{4:24}$	地域3	$b_{4:24}$	0.13822
	$X_{4:25}$	地域4	$b_{4:25}$	0.18093
	$X_{4:26}$	地域5	$b_{4:26}$	0.22738
都市階級	$X_{4:27}$	町村, 人口10万未満の市	$b_{4:27}$	0
	$X_{4:28}$	人口10万以上30万未満の市	$b_{4:28}$	0.04646
	$X_{4:29}$	人口30万以上100万未満の市	$b_{4:29}$	0.10948
	$X_{4:30}$	人口100万以上の市	$b_{4:30}$	0.19753

別表2 2014年全消における地域ゲーム変数

東京都								
地域ゲーム	該当地域							
0	千代田区	中央区	港区	目黒区	渋谷区			
1	新宿区 杉並区	文京区 豊島区	台東区 北区	江東区 武蔵野市	品川区 三鷹市	大田区	世田谷区	中野区
2	墨田区 調布市	荒川区 小金井市	板橋区 国分寺市	練馬区 国立市	足立区 狛江市	葛飾区 西東京市	江戸川区 小笠原村	府中市
3	八王子市 東久留米市	立川市 多摩市	昭島市 稲城市	町田市	小平市	日野市	東村山市	清瀬市
4	青梅市	福生市	東大和市	武蔵村山市	羽村市	あきる野市	瑞穂町	八丈町
5	目の出町 御蔵島村	檜原村 青ヶ島村	奥多摩町	大島町	利島村	新島村	神津島村	三宅村

関東3県								
地域ゲーム	該当地域							
0	(埼玉県)	さいたま市大宮区 朝霞市	さいたま市中央区 志木市	さいたま市浦和区 和光市	さいたま市南区	川口市	蕨市	戸田市
	(千葉県)	千葉市美浜区	市川市	浦安市				
	(神奈川県)	横浜市鶴見区 横浜市金沢区 横浜市青葉区 川崎市宮前区	横浜市神奈川区 横浜市港北区 横浜市都筑区 川崎市麻生区	横浜市西区 横浜市戸塚区 川崎市川崎区 鎌倉市	横浜市中区 横浜市港南区 川崎市幸区 藤沢市	横浜市南区 横浜市旭区 川崎中原区 茅ヶ崎市	横浜市保土ヶ谷区 横浜市緑区 川崎市高津区 逗子市	横浜市磯子区 横浜市栄区 川崎市多摩区 葉山町
1	(埼玉県)	さいたま市北区 新座市 川島町	さいたま市見沼区 八潮市	さいたま市緑区 富士見市	川越市 三郷市	所沢市 吉川市	草加市 ふじみ野市	越谷市 三芳町
	(千葉県)	千葉市中央区 流山市	千葉市花見川区 八千代市	千葉市稲毛区	船橋市	松戸市	習志野市	柏市
	(神奈川県)	横浜市瀬谷区 小田原市 大磯町	横浜市泉区 厚木市	相模原市緑区 大和市	相模原市中央区 海老名市	相模原市南区 座間市	横須賀市 鎌漣市	平塚市 寒川町
2	(埼玉県)	さいたま市西区 大岡市	さいたま市桜区 浦和市	さいたま市岩槻区 久喜市	飯能市 蓮田市	春日部市 坂戸市	狭山市 鶴ヶ島市	上尾市 伊奈町
	(千葉県)	千葉市若葉区	我孫子市	鎌ヶ谷市	印西市	白井市		
	(神奈川県)	秦野市	伊勢原市	南足柄市	大井町	湯河原町	清川村	
3	(埼玉県)	熊谷市 日高市 宮代町	加須市 毛呂山町 杉戸町	東松山市 越生町 松伏町	羽生市 滑川町	鴻巣市 小川町	北本市 吉見町	幸手市 ときわ町
	(千葉県)	千葉市緑区 鴨川市 栄町	館山市 君津市 東庄町	木更津市 四街道市 鋸南町	野田市 袖ヶ浦市	成田市 富里市	佐倉市 香取市	市原市 酒々井町
	(神奈川県)	三浦市	松田町	開成町	真鶴町	愛川町		
4	(埼玉県)	行田市 上里町	秩父市 寄居町	本庄市	深谷市	嵐山町	皆野町	美里町
	(千葉県)	銚子市 南房総市	茂原市 匝瑳市	東金市 いすみ市	旭市 多古町	勝浦市 芝山町	富津市 一宮町	八街市 御宿町
	(神奈川県)	中井町	山北町					
5	(埼玉県)	鳩山町	横瀬町	長瀨町	小鹿野町	東秩父村	神川町	白岡町
	(千葉県)	山武市 白子町	神崎町 長柄町	大網白里町 長南町	九十九里町 大多喜町	横芝光町	睦沢町	長生村

近畿3府県								
地域ゲーム	該当地域							
0	(大阪府)	大阪市福島区	大阪市西区	大阪市天王寺区	大阪市浪速区	大阪市北区	大阪市中央区	
	(兵庫県)	神戸市東灘区	神戸市中央区	芦屋市				
1	(京都府)	京都市北区 京都市山科区	京都市上京区 京都市西京区	京都市左京区 宇治市	京都市中京区 向日市	京都市東山区 長岡京市	京都市下京区 大山崎町	京都市右京区 精華町
	(大阪府)	大阪市都島区 大阪市阿倍野区	大阪市港区 大阪市東住吉区	大阪市大正区 大阪市西成区	大阪市西淀川区 大阪市淀川区	大阪市東淀川区 大阪市鶴見区	大阪市東成区 大阪市平野区	大阪市城東区 堺市北区
	(兵庫県)	島本町	池田市	吹田市	高槻市	茨木市	箕面市	摂津市
2	(京都府)	神戸市灘区	神戸市兵庫区	尼崎市	西宮市	伊丹市	宝塚市	
	(大阪府)	京都市南区 堺市此花区 堺市東区 富田林市 藤井寺市 河南町	京都市伏見区 大阪市生野区 堺市西区 藤原川市 東大阪市	城陽市 大阪市旭区 堺市美原区 松原市 四條畷市	八幡市 大阪市住吉区 泉大津市 大東市 交野市	京田辺市 大阪住之江区 守口市 羽曳野市 豊能町	木津川市 堺市堺区 枚方市 門真市 忠岡町	久御山町 堺市中区 八尾市 高石市 熊取町
	(兵庫県)	神戸市長田区 三田市	神戸市須磨区 稲美町	神戸市垂水区	神戸市北区	神戸市西区	明石市	川西市
3	(京都府)	福知山市	亀岡市	井手町				
	(大阪府)	堺市南区	岸和田市	河内長野市	和泉市	柏原市	大阪狭山市	田尻町
	(兵庫県)	姫路市 播磨町	加古川市 福崎町	三木市	高砂市	加西市	加東市	猪名川町
4	(京都府)	舞鶴市 与謝野町	綾部市	宮津市	京丹後市	南丹市	宇治田原町	笠置町
	(大阪府)	貝塚市	泉佐野市	泉南市	阪南市	太子町		
	(兵庫県)	洲本市 養父市 太子町	相生市 丹波市 上郡町	豊岡市 南あわじ市 佐用町	赤穂市 朝来市 新温泉町	西脇市 淡路市	小野市 宍粟市	篠山市 たつの市
5	(京都府)	和束町	南山城村	京丹波町	伊根町			
	(大阪府)	能勢町	御町	千早赤阪村				
	(兵庫県)	多可町	市川町	神河町	香美町			

その他の道県								
地域ゲーム	該当地域							
0	秋田県	宮崎県						
1	北海道	青森県	高知県	熊本県	大分県	鹿児島県		
2	岩手県 鳥取県	福島県 山口県	群馬県 徳島県	富山県 香川県	石川県 愛媛県	岐阜県 福岡県	三重県 佐賀県	和歌山県 沖縄県
3	宮城県 長崎県	山形県 山梨県	栃木県	新潟県	長野県	島根県 岡山県	広島県 徳島県	奈良県
4	茨城県	福井県	山梨県	滋賀県	奈良県			
5	静岡県	愛知県						